



PLANINITIATIV – FELT B1 / BT2 VESTBY SENTRUM

Planområdet foreslås detaljregulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

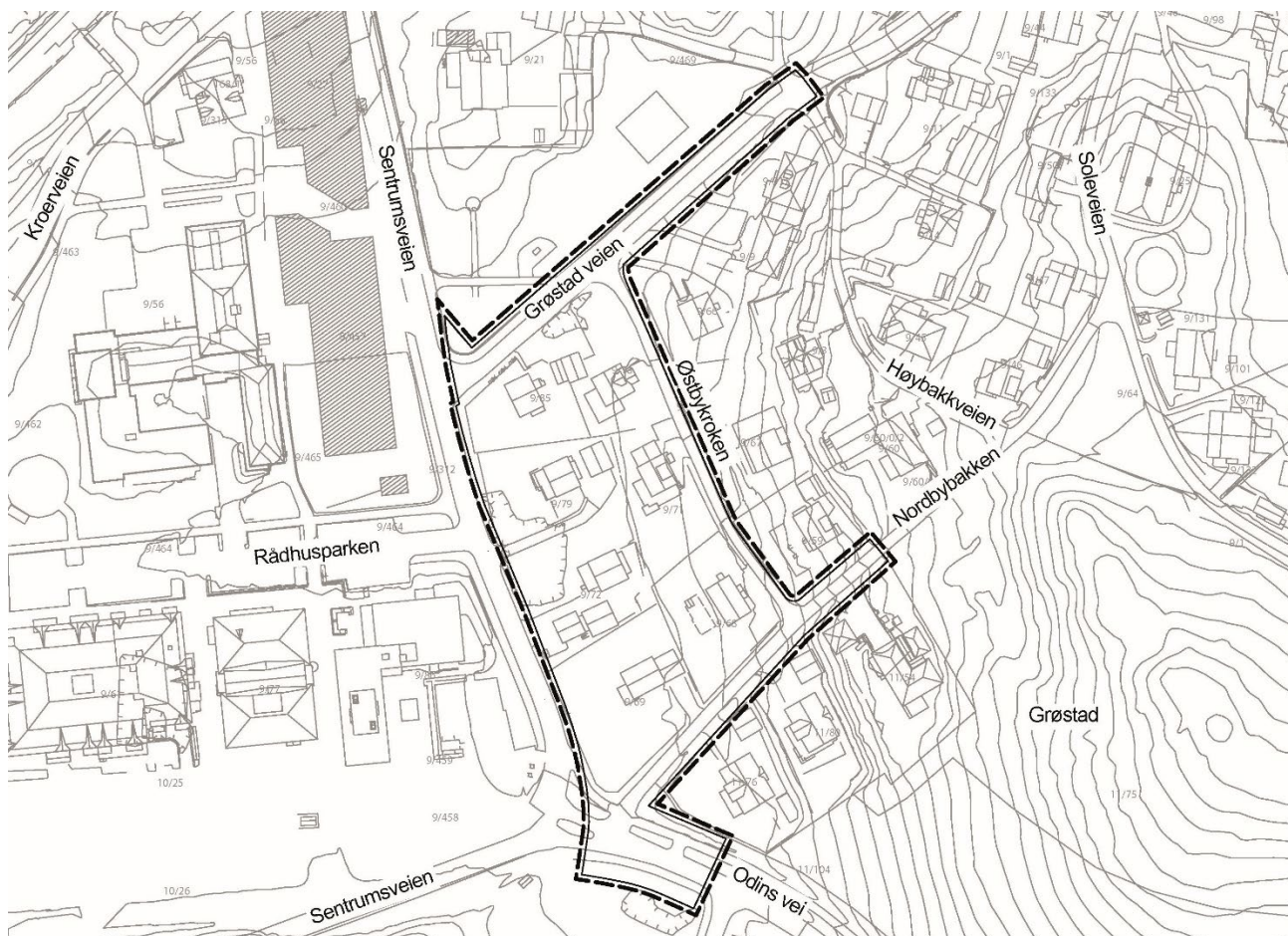
Forslaget er i tråd med Områdereguleringsplan Vestby sentrum, vedtatt 2018 og skal bidra til utbygging og urbaniseringen av Vestby sentrum.

Forslagstiller:	Wessel Eiendom AS Wessel Næringspark Hvitstenveien 280 1542 Vestby Organisasjonsnummer: 989060910
Fagkyndig:	Lund Hagem Arkitekter AS i samarbeid med Atelier Oslo Filipstadveien 5 0250 Oslo Organisasjonsnummer: 957251471
Prosjektets Nøkkeltall:	Areal: Maks BRA på felt B1 er 10 780 m ² (250% - BRA regulert til boligformål) Min. og makshøyder: 9-15,0m

A. Formålet med planen.

Planområdet foreslås detaljregulert innenfor formål boligbebyggelse i tråd med Områderegulering for Vestby sentrum. Hensikten med planen er å utvikle planområdet til boligbebyggelse av høy kvalitet og som skaper gode bomiljøer, felles møteplasser og grøntarealer med tilhørende parkeringskjeller under terreng.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.



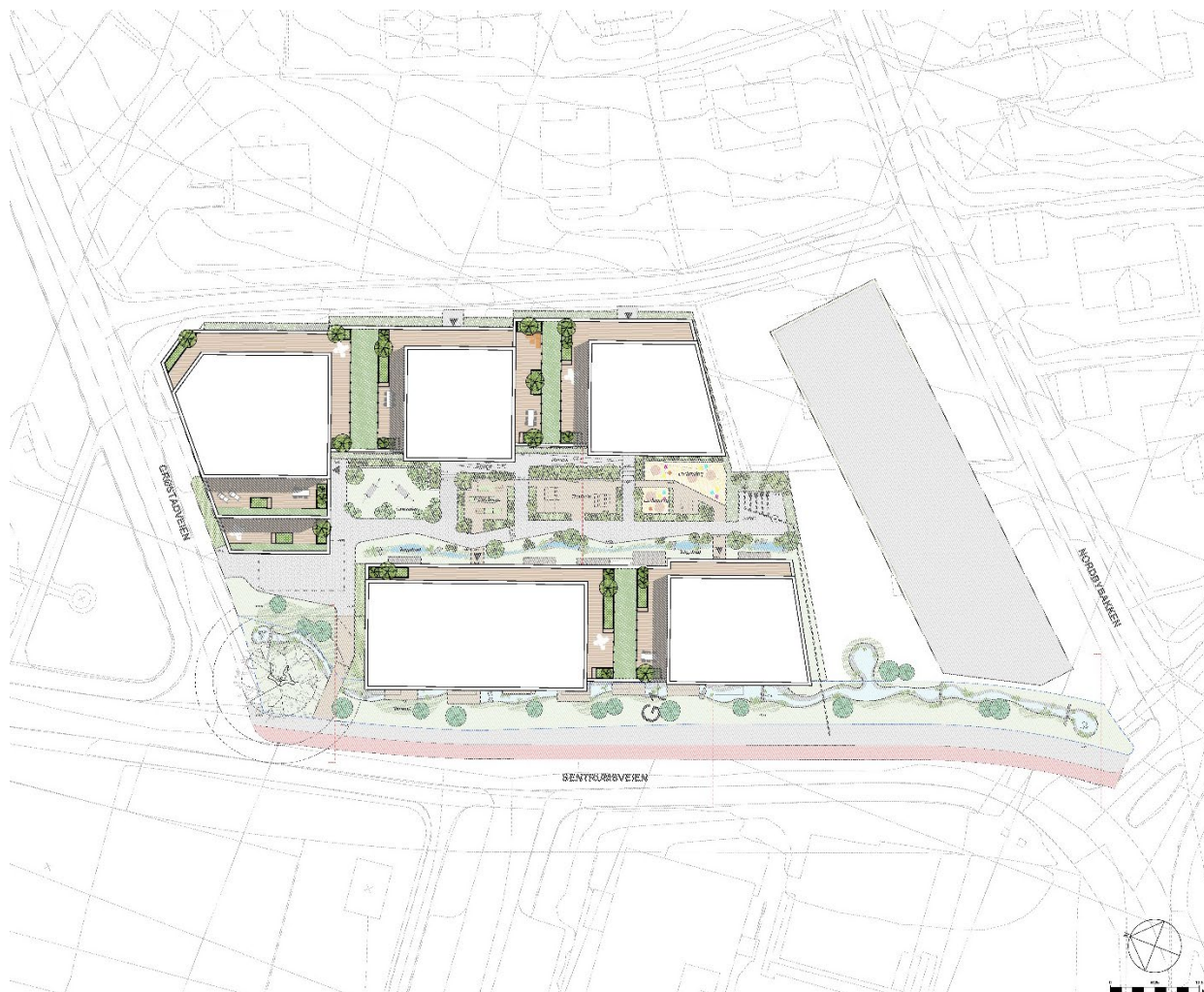
Illustrasjon av foreslått planavgrensning

Planområdet ligger i randsonen mellom Vestby sentrum i vest og et eneboligstrøk i øst. Tomta er del av byutviklingen for Vestby sentrum. Forslag til planområde omfatter tiltakshavers eiendom gnr/bnr: 9/71, 9/72, 9/73, 9/79 og 9/85 på felt B1 og naboeiendommene 9/68 og 9/69 på felt B/T2. I tillegg inngår deler av veiareal (gnr.bnr: 9/56) som eies av kommunen.

Planforslaget vil bidra til urbanisering av Vestby sentrum og etablering av ny boligbebyggelse i sentrumsområdet. Det vil gi en økning i antall boliger i sentrum og bidra med å løfte sentrums kvalitetene i Vestby.

Med byens nærhet til det åpne landskapet, vil samtidig en økt fortetting i bykjernen virke som en avlastning på en videre utvikling av de eksisterende, verdifulle grøntområdene i nærområdene til bykjernen.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.



Illustrasjonsplan

Bebyggelse

Ny bebyggelse planlegges som en «åpen kvartalsstruktur» rundt en fellestage og åpner opp mot Grøstadvn og Sentrumsveien. I nordvestre hjørnet på tomta er bebyggelsen tilbaketrukket for å ivareta en bevaringsverdig eik og for å etablere et torg med mer offentlig karakter. Det planlegges også en romslig passasje gjennom bebyggelsen på tvers for å styrke interne forbindelser og knytte bakenforliggende villaområde til sentrum.

Bebyggelsen varierer fra 3 til 5 etasjer for å redusere byggets høydevirkning i område. Vertikale og horisontale sprang i fasaden og tilbaketrekninger i bygningsvolum tilpasser tilgrensende bebyggelse og strøkskarakter.

Parkeringskjeller er tenkt under mye av bebyggelsens fotavtrykk med tilkomst til heis -og trappekjerner. Kjeller vil også romme boder, tekniske rom, energisentral mm. Sykkelparkering med egen separat tilkomst er planlagt på et eget messaninnivå i nærhet til dette arealet.

Adkomstvei

Planforslaget bygger videre på eksisterende forbindelser til overordnet veinett og infrastruktur samt nylig vedtatt områderegeringsplan med ny gatestruktur. Eksisterende kjøreadkomst til boligene i planområde på felt B1 er via alle fire tilgrensende adkomstveier. Det legges opp til at biltrafikkadkomst skal utvikles kun fra Grøstadvn med inn -og utkjøring til felles parkeringsanlegg under bebyggelsen.

Inn- og utkjøringsforhold for felt B2 er tenkt fra Nordbybakken til parkeringsanlegg under terreng.

Renovasjon

Det planlegges for renovasjonsløsning med søppelsug. Renovasjonsanlegg er lokalisert inne på gårdsrommet i overgangen mellom B1 og B/T2 (ref. utomhusplan fra LARK)

Det vurderes også et alternativ hvor renovasjon legges i fellesbeholdere ved innkjøring til parkeringskjeller og er tenkt henvendt ut mot Grøstadveien for enkel henting av renovasjonsbil.

Trafostasjon

Det planlegges påkobling til eksisterende trafo som ligger sør for prosjektet.

Krav til uteoppholdsareal iht. Kommuneplan som ligger ute til ute til høring er 20 m2 per boenhet (inkl takterrasser og balkonger uten takoverdekning)

Felles – og private uteoppholdsarealer tilsvarer til sammen ca. 2574 m2

MUA = $2574/120 = 21,5\text{m}^2$ pr. boenhet.



MUA krav i ny kommuneplan ute til høring

- 20 m2 per boenhet
- min 50% av areal må ligge på terreng
- balkonger og takterrasser som ikke er overdekket kan medregnes

MUA i prosjektet for ca 120 boenheter

	1 655 m2
	919 m2
(21.5 m2 pr leil.)	= 2 574 m2

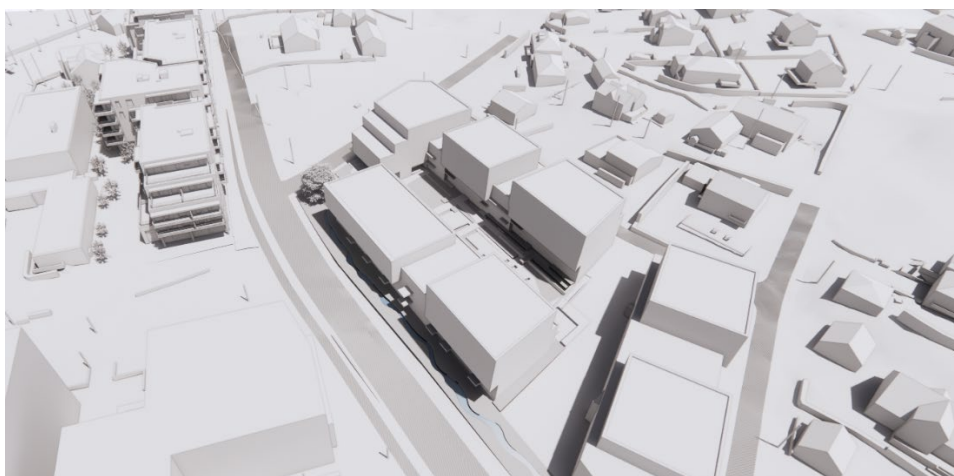
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder.



Illustrasjon; som viser foreslåtte høyder på bebyggelse

Planlagt bebyggelse består av 3 bygningsvolum i varierende høyder fra 3 til 5 etasjer med parkeringskjeller under terreng. Tomtens beskaffenhet med et stigende terreng mot øst på opptil 3m fra kote +64 til +67 er også fordelaktig for tilliggende naboeiendommer i øst da bebyggelsen forholder seg til laveste kotehøyde. I tillegg er det innarbeidet større brudd i fasadene som er med på å redusere byggenes høydevirking og for å tilrettelegge for gjennomgående synslinjer gjennom bebyggelsen til sentrumsområdene mot vest. Dette er også med på å bedre solforhold til eksisterende naboeiendommer samt bryte opp i planlagt bebyggelse.

Ny bebyggelse tilpasser seg omgivelsene og vil skape et mer åpent areal på terreng ved hjelp av gjennomgående utomhus arealer mellom bygningsvolumene.



Illustrasjon som viser variasjon i byggehøyder, vertikale og horisontale sprang.

Reguleringen vil kunne tilføre området inntil 126 nye leiligheter med varierende sammensetninger og størrelser fra ca 30 – 130m² BRA.

Vennligst se «Nøkkeltall» og tegningsvedlegg.

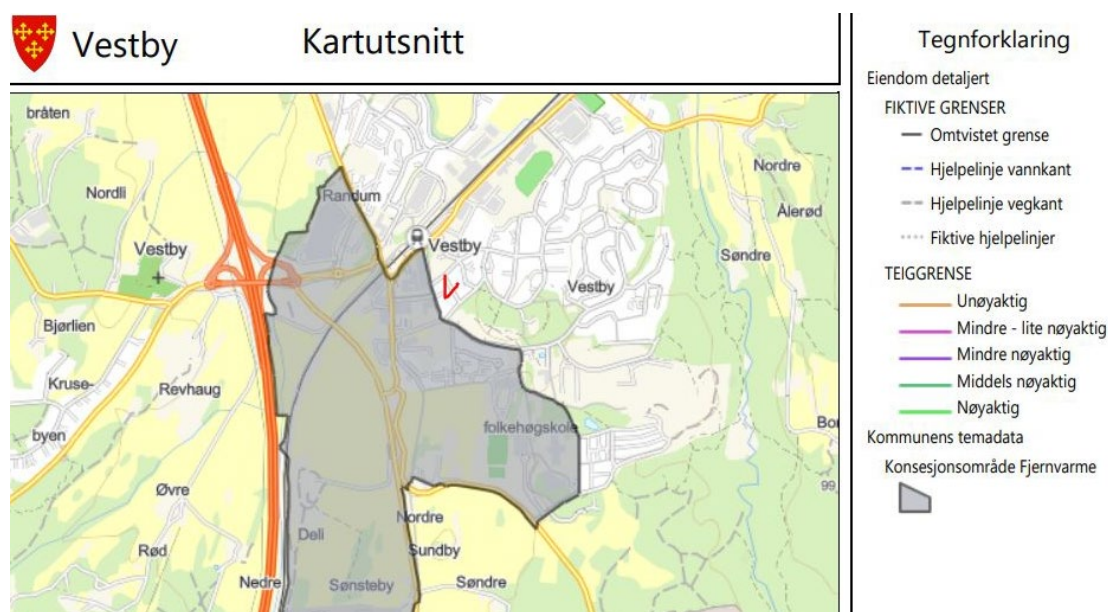
E. Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Planforslaget tilrettelegger for opp mot 126 nye leiligheter og vil være et tilskudd til den planlagte fortettingen og sentrumsutviklingen i Vestby. En variasjon i typologi og leilighetsstørrelser vil bidra til et større mangfold tilrettelagt for beboere i alle aldre og livssituasjoner.

Ny leilighetsbebyggelse med tilhørende, felles attraktive uteområder (lekeplasser, rekreasjon) vil tilrettelegge for en økning i kvalitet for beboerne. Det foreslås også private uteareal etablert på takene samt på private balkonger. Med sin nærhet også til de flotte utearealene ved Grøstad gård rett nord for bebyggelsen gis dette enda et løft for planforslaget.

Det legges også opp til en gjenåpning av eksisterende bekkeløp i grøntarealet i nord-sørlig retning samt innlemmelse og bevaring av eksisterende, bevaringsverdige trær.

Leilighetsbyggene søker å bidra til en bedret bærekraftig sentrumsutvikling for boligsektoren. Det ønskes å benytte bærekraftige og miljøvennlige materialer av høy materialkvalitet for prosjektet.



Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser.

Planområde (Felt B1 + BT2) består i dag av tomt med 5 eneboliger i nordre del og 2 eneboliger i sørlige del fordelt på 2 tomter. Like over Grøstadveien mot nord ligger en av Vestbys kulturhistoriske bygg med Grøstad gård omgitt av sitt eget grønt -og parkanlegg ved navn Grøstadparken. Som følge av sentrumsutviklingen skal parkområde tilføre naturlige leke -og rekreasjonsmuligheter til nærmiljøet. Lenger mot nord ligger stasjonsområdet med innfartsparkeringen. Mot Vest ligger et området preget av et miljø med høy offentlighetsgrad som Vestby rådhus, NAV og andre kulturinstitusjoner omkranset av næringsbebyggelse.

I sør ligger Nordby gård med sin egen grøntstruktur som også er definert som av høy kulturhistorisk verdi tilgrenset av en nyere konsentrert boligbebyggelse i 4 etasjer ved Odins vei. (del av reguleringsplan fra 2003). Dette gir grunn til å antyde at med tid vil resten av småhusbebyggelsen i sentrumsnært område også bli transformert til en mer urban og robust bebyggelse.

Direkte sør for planområde og Nordbybakken ligger 3 eneboligtomter som del av en eldre bebyggelsesplan fra 1988 som tilgrenser og inkluderer nok et stort grøntdrag kalt Grøstad.

Planlagt boligbebyggelse vil variere i høyde, både for å bryte opp bebyggelsen, men også for å opprettholde og videreføre gode utsikts -og solforhold for bakenforliggende bebyggelse. Uteoppholdsarealene vil fungere som grønne korridorer og attraktive utemiljøsoner som skal tilføre gode flytsoner for beboere samt publikum i dette sentrumsnære område. Dette blir spesielt viktig da planområdet vil fungere som en naturlig forbindelse mellom de planlagte grøntområdene fra Grøstad gård til Rådhusparken og ut videre mot Nordby gård.

Variasjonene i byggehøyder vil gi muligheten til å skape taklandskap med grønne tak på lavere bebyggelse som visuelt vil være sammenhengende med øvrig uteoppholdsarealer samtidig som det danner et godt samspill mellom uterommene og bebyggelsen som helhet.

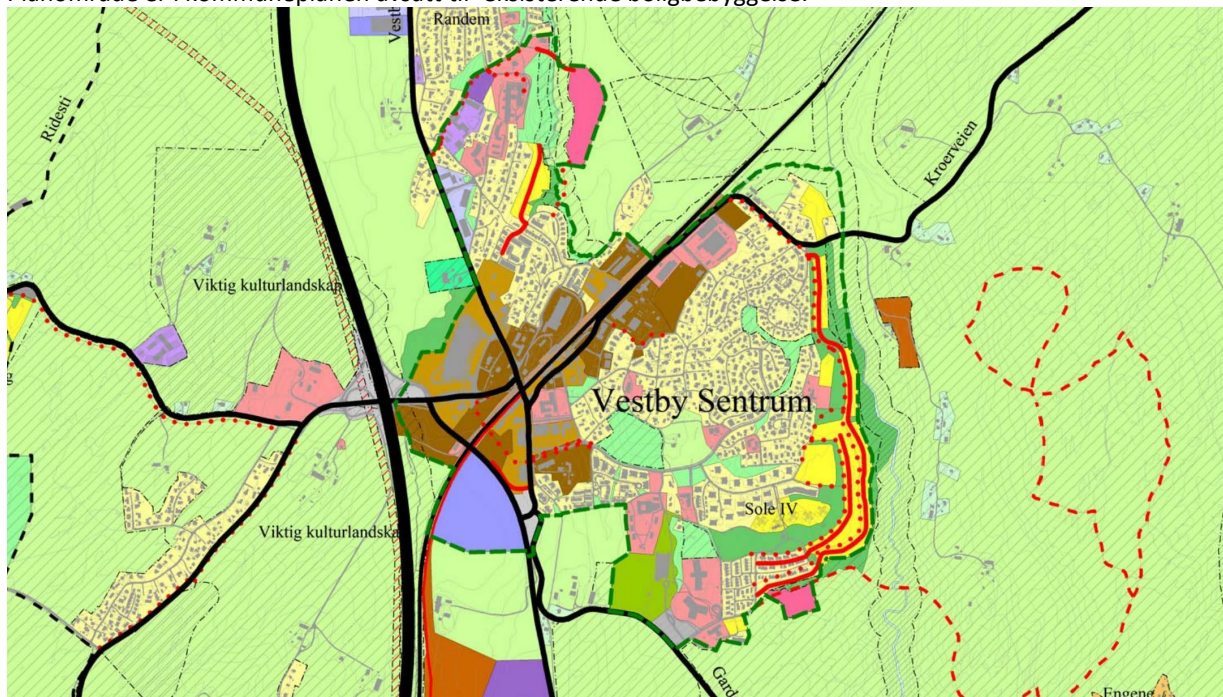
Adkomstvei er Grøstadveien i nord som, i hovedsak, vil betjene biltrafikk til og fra boligene med parkeringskjeller på ett nivå. Det planlegges for egen sykkelparkering og egen tilkomst for denne lenger sør på område.

Planforslagets høyder og fasadelinjer er i tråd med sentrumsplan og skal bidra til etablering av Sentrumsveien som strøgsgate og omramming av Rådhusparken som et torg-

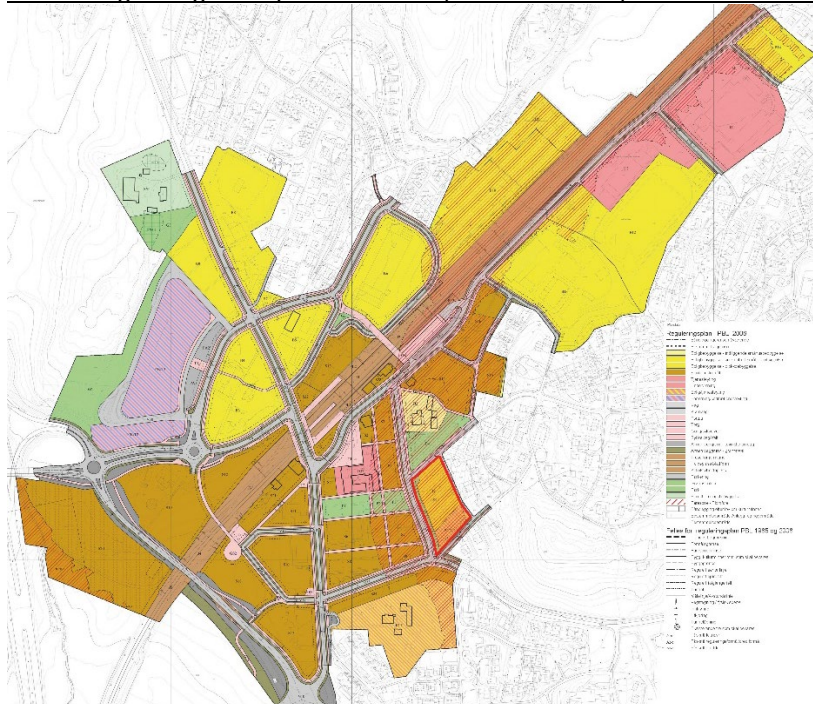
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 18.03.2019

Planområde er i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligbebyggelse.



Områderegulering Vestby sentrum med plankart 2018 m/bestemmelser sist revidert 17.03.2021



Krav om utarbeidelse av felles detaljregulering for felt B1 og BT2. Utvikling av planområde har rekkefølgekrav for etappeinndelt igangsetting av arbeid av delområder. Det er stilt som krav at 40% av formålsområdene i tidligere etapper skal inneha godkjente detaljreguleringer før oppstart kan forventes.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Nabotomtene kommer til å være påvirket av utbyggingen.

Offentlige interesser må også diskuteres gjennom detaljplanarbeidet og de viktige gjennomgående forbindelsene/korridorene av grøntområder må vurderes som en helhetsanalyse.

Planforslaget vil få innvirkning utenfor planområdet og vil berøre:

- Veinett i form av adkomstforhold og økt trafikk inn -og ut av område.
- Nabolag per i dag med eneboliger mm. som nå får en bebyggelse med høyere utnyttelse.
- Nye grøntkorridorer og gjenåpning av Grøstadbekkeløpet.

I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Forhold som vurderes som tema i risiko -og sårbarhetsanalysen:

- Trafikksikkerhet i bygg og anleggsfasen
- Forurensning i byggefasen
- Konsekvenser av sprengningsarbeider
- Håndtering av masser
- Flom/ overvann
- Skred
- Støy

Risiko og sårbarhet ansees ikke som høyere i planforslaget en vanlige utbygginger i sentrumsnære områder.

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

NVE (Norges Vassdrags og Energidirektorat)

Elvia

Statsforvalteren i Oslo og Viken

MOVAR (Mosseregionen interkommunale brann -og redning)

Viken Fylkeskommune

Vestby kommune

Velforeninger og berørte naboer

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Det legges opp til et tett samarbeid med kommunens eksperter (for eksempel. brannvesenet, kommunal teknikk m.fl.) i utviklingen av planforslaget.

Planforslaget vil kunngjøres ved oppstart av planprosessen, hvor offentlige instanser- interesseorganisasjoner og berørte grunneiere vil få mulighet til å komme med innspill.

Øvrige medvirkningstiltak avklares med kommunen.

L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. En beskrivelse i henhold til forskriftens § 9 skal foreligge (om tiltaket, miljøverdier som blir berørt, utslipp, bruk av naturressurser m.m.)

Planforslaget vurderes slik at den ikke utløser krav om konsekvensutredning.

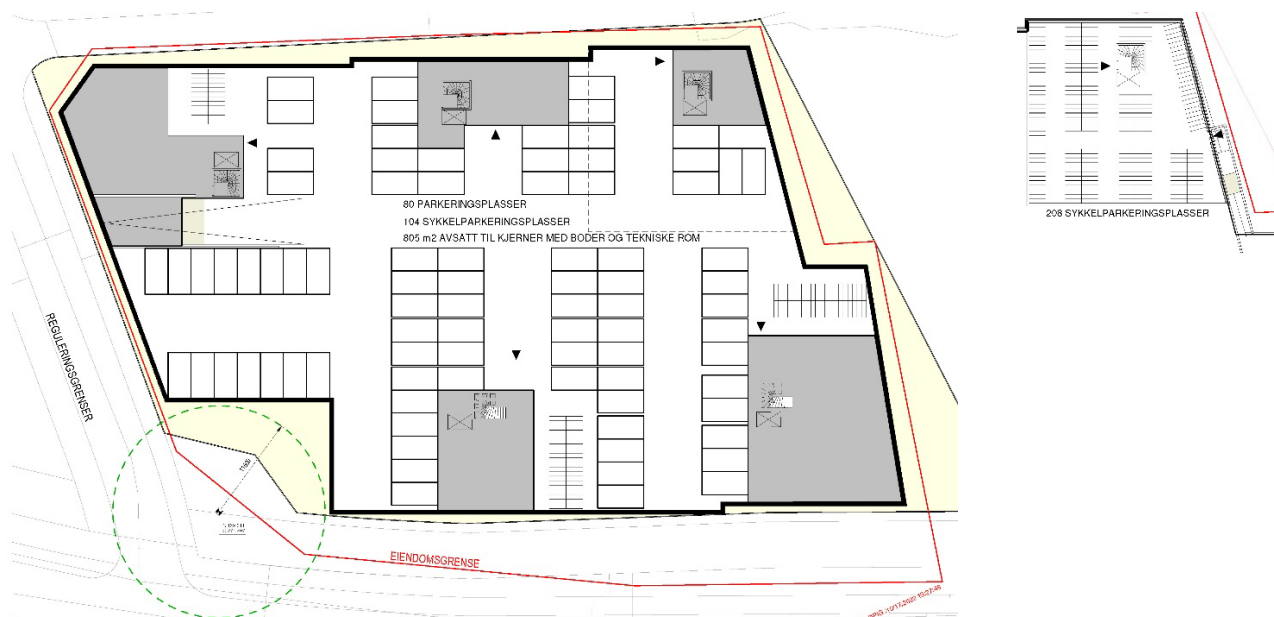
M. For planforslag innenfor områderegulering for Vestby sentrum skal det også beskrives hva prosjektet tilfører sentrum (byliv, møteplasser, offentlige fellesareal osv.), ønsket boligfordeling og hvordan parkeringskravet ønskes løst (frikjøp eller individuell parkering)

Planforslaget tilrettelegger for opp mot ca 120 nye boliger med variasjon i bygningstypologi og vil være et tilskudd til en planlagt fortetting og byutvikling av Vestby sentrum. Majoriteten av Vestbys innbyggere bor i eneboliger eller rekkehus uten heis. Leilighetsbygg med fokus på universell tilgjengelighet gjør at folk kan bli boende hjemme lengre og vil bidra til å avlaste aldershem/ sykehjem på sikt.

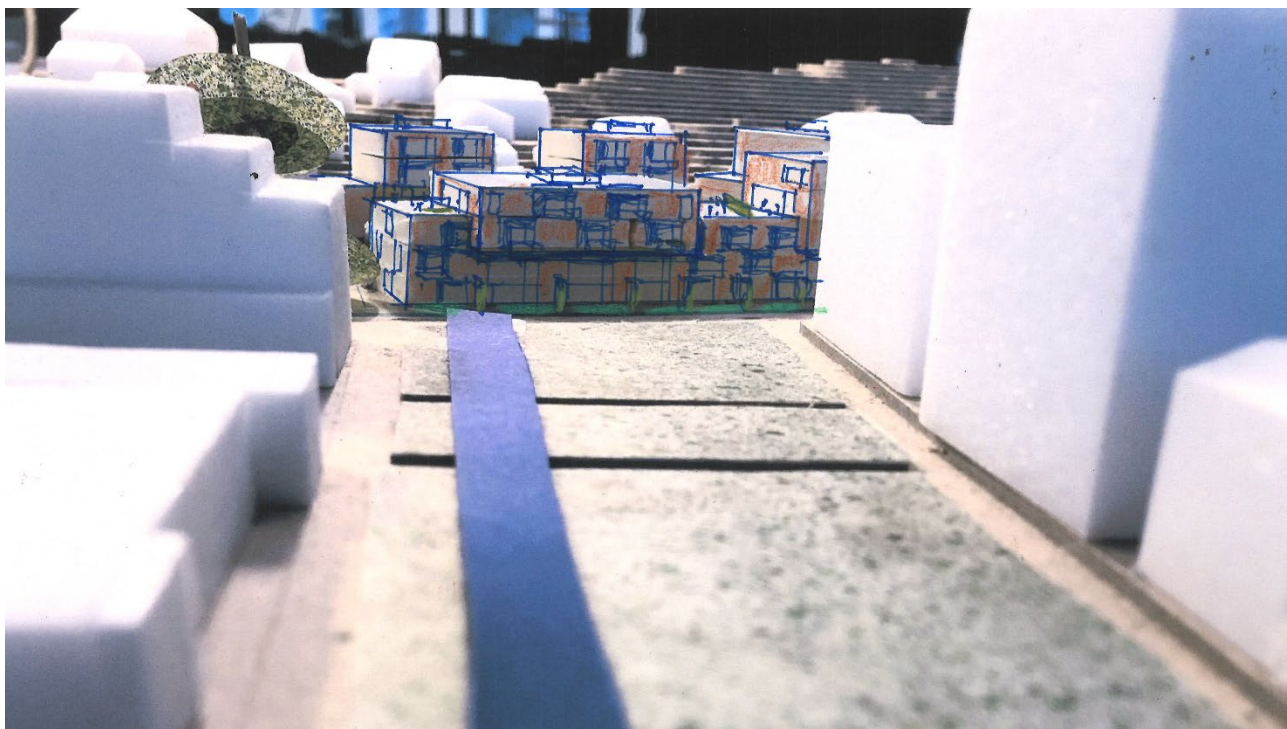
Gjenåpning av Grøstadbekken som en blågrønn forbindelse langsmed planområdet i vest, og etablering av nytt torg ut mot Grøstadparken/ Sentrumsveien vil styrke verdifulle grøntområder og sosiale møteplasser i bykjernen. I tillegg tilrettelegges det for felleshager - og takterrasser, samt et felleslokale for beboerne.



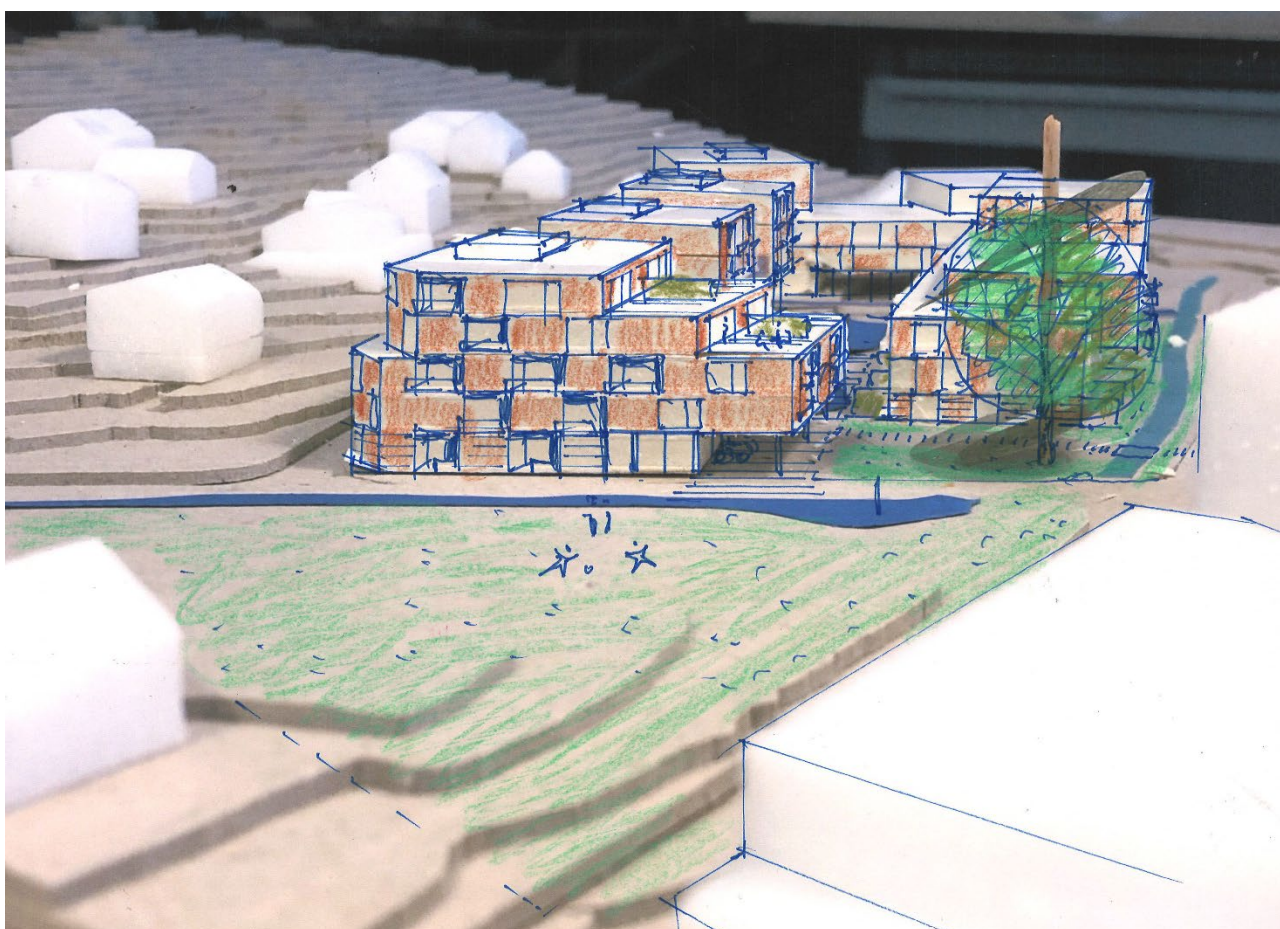
Leilighetsfordeling: ca 126 leiligheter (10 stk- 1R, 69 stk - 2R, 33 stk - 3R, 14 stk - 4R)



Parkering i en U etg + sykkelparkering på messanin: ca 80 p-plasser for bil og 312 p-plasser for sykkel. Det planlegges for parkeringskjeller under terreng med innkjøring fra Grøstadveien.



Illustrasjon sett fra Rådhusparken.



Illustrasjon sett fra Grøstadparken.



Illustrasjon sett fra nabobebyggelse i øst.

N. Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer/fødselsnummer for tiltakshaver.

Vennligst se «Nøkkeltall».

O. Kontaktopplysninger inklusivt organisasjonsnummer for forslagsstiller.

Vennligst se «Nøkkeltall».

P. En vurdering av fagkyndighet til forslagstiller ut fra utdanningsretning, utdanningsnivå, relevant praksis, kunnskap om plan- og bygningsloven og kunnskap om framstilling av digitale planer etter nasjonal produktspesifikasjon, på de personene som skal utarbeide planforslaget.

Lund Hagem Arkitekter AS har godkjenning i alle tiltaksklasser, har gjennomført større utbyggingsprosjekter i landet og referanseprosjekter kan sees på nettsiden.

Q. En bekreftelse på at kommunens veileder for «Private reguleringsplaner» og evt. «Private reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum» er gjennomgått. Eventuelle spørsmål til veilederne tas opp på oppstartsmøtet.

Vedlagt veilederliste ansees som bekreftelse på gjennomgang av veilederen.

SPØRSMÅL SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTMØTE

- Opparbeidelse av Grøstadbekken/ arrondering av areal mellom privat og offentlig uterom
- Ønsket reguleringsformål på Felt B/T2 (B/T2 er avsatt til kombinert formål - bolig/tjenesteyting)
- Detaljeringsgrad på Felt B/T2
- Heving av maks gesimshøyde med 1.3 meter for tilpasning til tilstrekkelig høyde i leiligheter, tekniske føringer/ universell tilkomst

- Stedsanalyse
- Forslag til planavgrensning
- Forslag til plankart
- Forenklet skisseprosjekt
- Perspektiver (Vil bli ettersendt)
- ROS-analyse